



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-3588/2015

18 июня 2015 года

Резолютивная часть решения объявлена 10 июня 2015 года

В полном объеме решение изготовлено 18 июня 2015 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Уколова А.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Власовой Е.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Товарищества собственников жилья "Федосеева 3" (ОГРН: 113547611748), г. Новосибирск

к обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района" (ОГРН: 1065405124102), г. Новосибирск

об обязанности ответчика передать документацию.

от истца: Береснев А.А. (председатель ТСЖ, выписка из ЕГРЮЛ от 05.06.2015, паспорт); Вихарева Е.В. (доверенность от 30.04.2015, выданная председателем Бересневым А.А., паспорт);

от ответчика: Кончаев М.С. (доверенность № 96/юр от 12.12.2013, паспорт).

установил: Товарищество собственников жилья "Федосеева 3" (далее по тексту – Истец, ТСЖ "Федосеева 3") обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района" (далее – Ответчик, ООО "Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района") об обязанности ответчика передать документацию:

1. Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

2. Документы (акты) о приемке результатов работ;

3. Акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

4. Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства;

5. Копию кадастрового плана (карты) земельного участка в масштабе 1: 1000-1: 2000 с жилым зданием и сооружениями, расположенными на нем, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, либо заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка;

6. Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременения, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременения, относящихся к части земельного участка (при наличии сервитута);

7. Выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

8. Копии правоустанавливающих документов на нежилые помещения, копии свидетельств о праве собственности на помещения, копии договоров социального найма;

9. Проектную документацию (заверенную копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома;

10. Акты приемки жилого дома от строительной организации;

11. Схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.;
 12. Паспорта лифтового хозяйства;
 13. Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);
 14. Сметы, описи, акты выполненных работ на текущий и капитальный ремонт;
 15. Протоколы измерения сопротивления электросетей;
 16. Протоколы измерения вентиляции;
 17. Журналы заявок, письменные заявления, жалобы и предложения жителей, включая соответствующие журналы и книги учета по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг;
 18. Копии договоров с подрядными и обслуживающими организациями;
 19. Бухгалтерскую документацию, в частности, финансово-лицевые счета, акты на остаточную стоимость строения, гарантийные письма и обязательства, сведения о начисленных и выставленных к оплате, собранных и израсходованных денежных средствах жителями МКД;
 20. Сведения о задолженности перед ресурсоснабжающими организациями;
 21. Сведения и материалы претензионно-исковой работы по взысканию дебиторской задолженности собственников в МКД;
 22. Базы данных по жителям данного дома;
 23. Реестр установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета;
 24. Карточки по формам 16, 17, 16 временная, ордера о вселении в жилое помещение, архив карточек по форме 16, 17, 16 временная;
 25. Информация по лицевым счетам собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.
 26. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, в том числе: Решения общих собраний собственников МКД, касающиеся вопросов содержания и ремонта здания.
- Исковые требования обоснованы наличием решения собственников многоквартирного дома, оформленного протоколом

общего собрания собственников от 20.05.2013, которым избран способ управления домом – ТСЖ «Федосеева 3».

Ответчик искивые требования не признал по основаниям отзыва, ссылаясь на то, что в последующем собственники МКД вновь избрали способ управления домом - управляющей компанией ООО «УК ЖК Октябрьского района», приняли решение о ликвидации ТСЖ «Федосеева 3».

Проанализировав искивые требования, исследовав и оценив все представленные доказательства в совокупности (ст. 64, ст. 71 АПК РФ), суд установил, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 20.05.2013 решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома N 3 по ул. Федосеева в г. Новосибирске, проведенного в форме заочного голосования, большинством голосов принято решение - о выборе способа управления многоквартирным домом - товариществом собственников жилья; о создании ТСЖ, избрании членов правления и ревизионной комиссии. Результаты общего собрания оформлены протоколом общего собрания от 20.05.2013.

Указанный протокол общего собрания от 20.05.2013 не признан недействительным.

10 июля 2013г.в Единый реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1135476111748 о создании ТСЖ "Федосеева 3", и «ТСЖ "Федосеева 3» в качестве юридического лица поставлено на учет в налоговом, органе с присвоением идентификационного номера налогоплательщика 540501001.

Председателем правления ТСЖ "Федосеева 3" избран Береснев А.А,

В соответствии с частью 1 статьи 135 ЖК РФ и устава ТСЖ «Федосеева 3» является объединением собственников помещений в многоквартирном доме созданном для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 4 Порядка осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением стандартов.

Одним из таких стандартов является -прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 491.

Таким образом, для реализации права по управлению и содержанию многоквартирного дома ТСЖ "Федосеева 3" необходимо наличие в распоряжении технической документации, перечень которой, установлен пунктами 24, 26 Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), и сведений предусмотренных подпунктом «б» пункта 4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 19 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая уведомление обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы и сведения, связанные с управлением многоквартирным домом, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 ЖК РФ. Согласно части 10 статьи 162 ЖК РФ, срок передачи технической документации составляет 30 дней.

В силу части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно части 8.2 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом

ТСЖ "Федосеева 3" в лице председателя правления неоднократно письменно уведомляло Ответчика о расторжении договора с управляющей компанией, об изменении способа управления данным домом, о выборе собственниками помещений дома № 3 по ул. Федосеева в г. Новосибирске способа управления домом товариществом собственников жилья и сообщало о необходимости передать техническую документацию на жилой дом, что подтверждается перепиской сторон представленных в материалы дела (л.д. 93).

Ответчик отказался передать техническую документацию Истцу мотивируя свой отказ принятием собственниками помещений решения о ликвидации юридического лица ТСЖ "Федосеева 3" (л.д. 94).

Государственной жилищной инспекции Новосибирской области был выявлен факт отказа ООО «УК ЖХ Октябрьского района» передать ТСЖ «Федосеева 3» техническую документацию

Указанные обстоятельства явились основанием для составления в отношении ООО «УК ЖХ Октябрьского района» протокола об административном правонарушении от 24.10.2014 № 03-10-135/10, и вынесения постановления о назначении административного наказания, предусмотренного ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ от 05.11.2014 № 1196-14.

Постановление о назначении административного наказания от 05.11.2014 № 1196-14 о привлечении ООО «УК ЖХ Октябрьского района» к административной ответственности обжаловалось Ответчиком в порядке обращения в Арбитражный суд Новосибирской области (Дело №А45 -24019/2014).

Довод заявителя - ООО «УК ЖХ Октябрьского района» о том, что решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома выбран способ управления -управляющая организация, и о ликвидации ТСЖ, оформленные протоколами от 01.11.2013, от 05.08.2011 при принятии решения по делу №А45 - 24019/2014 не был принят судом во внимание, поскольку, ТСЖ «Федосеева 3» не ликвидировано в установленном законом порядке, управление ТСЖ осуществляется законно избранным и легитимным правлением (иное не доказано), которое неоднократно, исходя из имеющихся в материалах дела переписки, просило управляющую компанию передать необходимую документацию по управлению многоквартирным жилым домом. При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу о законности оспариваемого постановления, и об

отсутствии правовых оснований для удовлетворения требований заявителя.

Устанавливая обязанность управляющей организации передать техническую документацию вновь избранной управляющей организации или как в рассматриваемом случае ТСЖ, законодатель указывает на то, что такая передача должна состояться за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом. То есть фактически передача документации происходит еще в период действия прежнего договора, когда договор с вновь выбранной управляющей организацией и договоры ресурсоснабжения еще не заключены.

Соответственно, для передачи документации достаточно, чтобы ТСЖ прошло стадию создания; иных требований к возможности такой передачи закон не предъявляет. Порядок передачи документации и сроки установлены частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

С учетом предоставленных Истцом доказательств и в соответствии с названной нормой права, Ответчик обязан передать Истцу техническую документацию на многоквартирный дом № 3 по ул. Федосеева в г. Новосибирске.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран или изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, полномочия по определению порядка управления многоквартирным жилым домом находятся в сфере ведения собственников помещений в этом доме.

Как было уже указано выше, 20.05.2013 решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 3 по ул. Федосеева в г. Новосибирске, проведенного в форме заочного голосования, большинством голосов принято решение - о выборе способа управления многоквартирным домом - товариществом собственников жилья; о создании ТСЖ, избрании членов правления и ревизионной комиссии. Результаты общего собрания оформлены протоколом общего собрания от 20.05.2013.

Возражения ответчика суд не принимает по следующим основаниям.

ООО «УК ЖК Октябрьского района» не представил доказательства исполнения возникшей у него обязанности по передаче технической документации ТСЖ «Федосеева 3».

Последующие решения собственников МКД не прекратили обязательство ООО «УК ЖК Октябрьского района» по передаче технической документации ТСЖ «Федосеева 3», возникшее на основании решения собственников многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания собственников от 20.05.2013, которым избран способ управления домом – ТСЖ «Федосеева 3».

Фактически, со стороны ООО «УК ЖК Октябрьского района», имеет место использование в своих собственных интересах противоречий в решениях собственников МКД, имеющих место в силу разобщенности и неорганизованности собственников, недостаточного правового урегулирования вопросов, связанных с проведением собраний собственников в МКД. Такое поведение ООО «УК ЖК Октябрьского района» не подлежит судебной защите, поскольку осуществляется исключительно с целью создания условий для продолжения управления МКД ООО «УК ЖК Октябрьского района».

Принятие решения о ликвидации ТСЖ «Федосеева 3» и других решений собственниками, является исключительно внутренним делом собственников МКД и не прекращает обязательство ответчика передать техническую документацию ТСЖ «Федосеева 3».

Расходы по госпошлине суд относит на ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Обязать общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района" (ОГРН: 1065405124102), г. Новосибирск передать Товариществу собственников жилья "Федосеева 3" (ОГРН: 113547611748), г. Новосибирск в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул. Федосеева, дом №3, следующую документацию:

1. Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
2. Документы (акты) о приемке результатов работ;
3. Акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
4. Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства;
5. Копию кадастрового плана (карты) земельного участка в масштабе 1: 1000-1: 2000 с жилым зданием и сооружениями, расположенными на нем, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, либо заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка;
6. Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременения, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременения, относящихся к части земельного участка (при наличии сервитута);

7. Выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

8. Копии правоустанавливающих документов на нежилые помещения, копии свидетельств о праве собственности на помещения, копии договоров социального найма;

9. Проектную документацию (заверенную копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома;

10. Акты приемки жилого дома от строительной организации;

11. Схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.;

12. Паспорта лифтового хозяйства;

13. Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);

14. Сметы, описи, акты выполненных работ на текущий и капитальный ремонт;

15. Протоколы измерения сопротивления электросетей;

16. Протоколы измерения вентиляции;

17. Журналы заявок, письменные заявления, жалобы и предложения жителей, включая соответствующие журналы и книги учета по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг;

18. Копии договоров с подрядными и обслуживающими организациями;

19. Бухгалтерскую документацию, в частности, финансово-лицевые счета, акты на остаточную стоимость строения, гарантийные письма и обязательства, сведения о начисленных и выставленных к оплате, собранных и израсходованных денежных средствах жителями МКД;

20. Сведения о задолженности перед ресурсоснабжающими организациями;

21. Сведения и материалы претензионно-исковой работы по взысканию дебиторской задолженности собственников в МКД;

22. Базы данных по жителям данного дома;

23. Реестр установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета;
24. Карточки по формам 16, 17, 16 временная, ордера о вселении в жилое помещение, архив карточек по форме 16, 17, 16 временная;
25. Информация по лицевым счетам собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.
26. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, в том числе: Решения общих собраний собственников МКД, касающиеся вопросов содержания и ремонта здания.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района" (ОГРН: 1065405124102), г. Новосибирск, в пользу доходов Федерального бюджета Российской Федерации 6 000 руб. 00 коп. госпошлины.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд, г. Томск, в течение месяца после его принятия.

Судья

А.А. Уколов